

**Wien Hütteldorf S+U in 14 Minuten - Erstbezug mit
Grünblick - Tiefgaragenstellplatz**



Objektnummer: 11597

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	137,93 m ²
Nutzfläche:	246,98 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	96,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426



Alexander Ringsmuth
IMMOBILIEN

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

Kaufpreis	650.000.- EUR		
Kaufnebenkosten	65.000.- EUR		
Abzgl. Eigenmittel	65.000.- EUR		
Gesamtkreditbetrag	650.000.- EUR		

!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

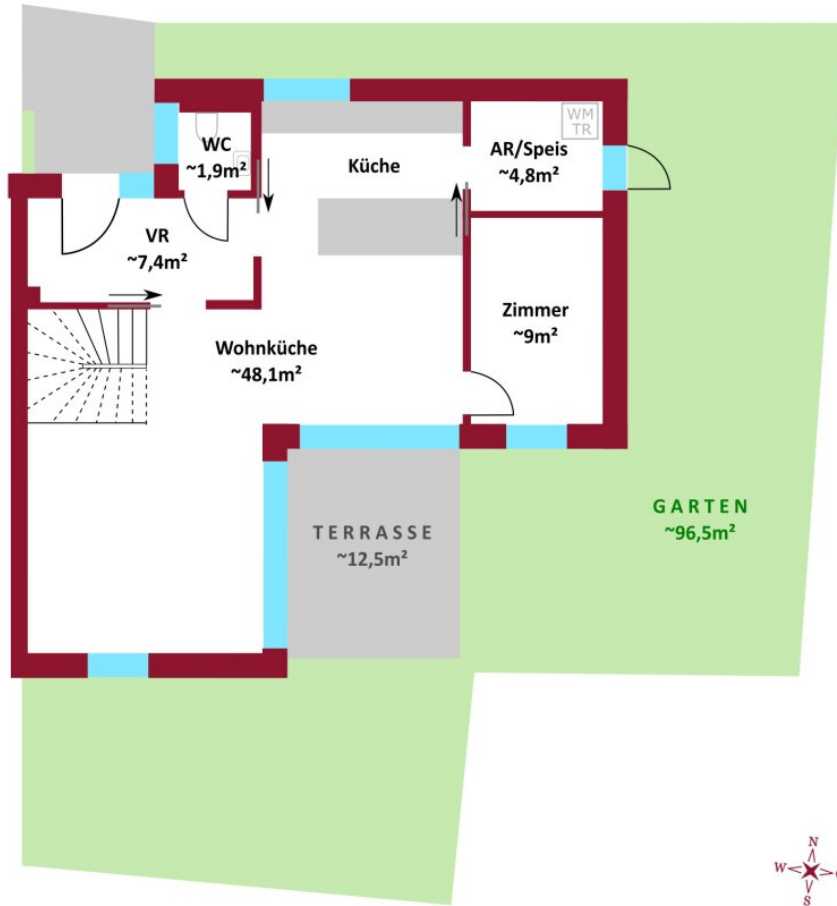


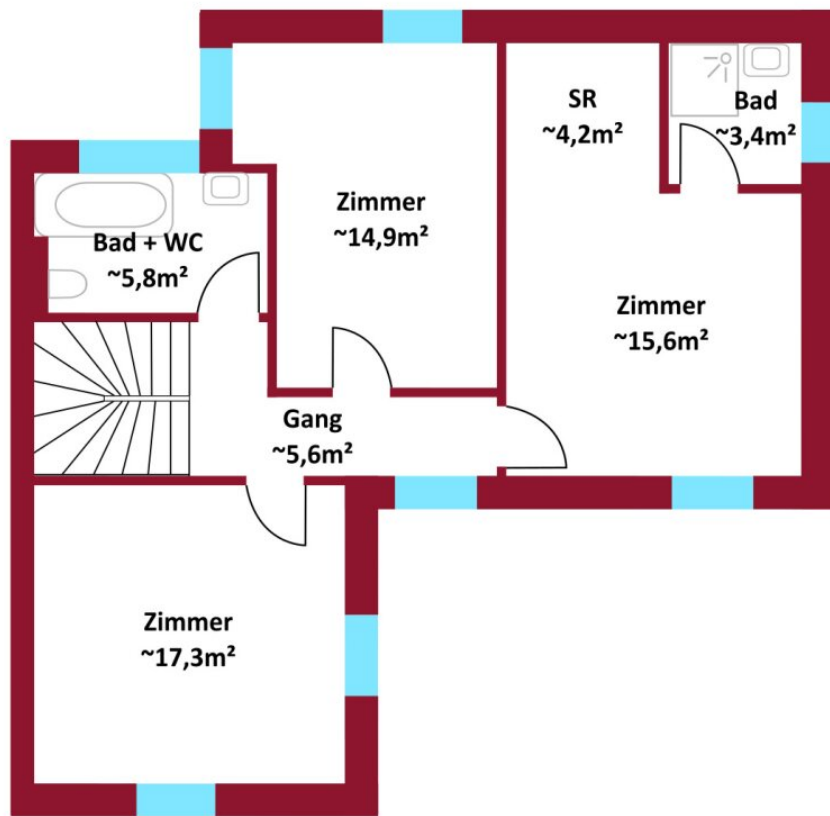
Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	2.677,19	2.952,58	3.174,82	3.499,50

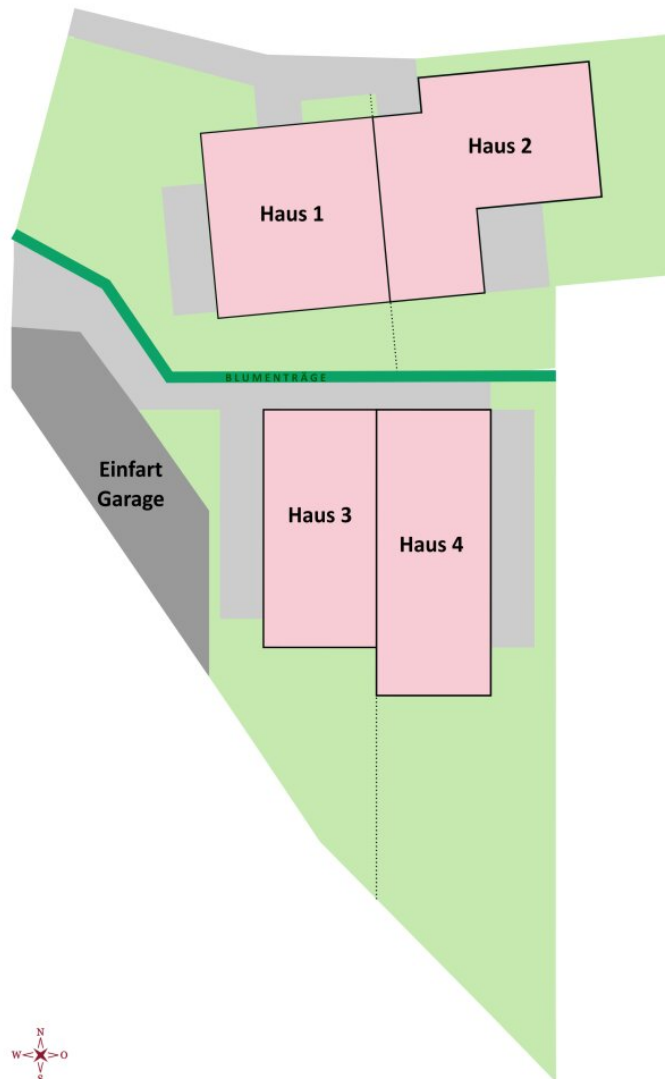
Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

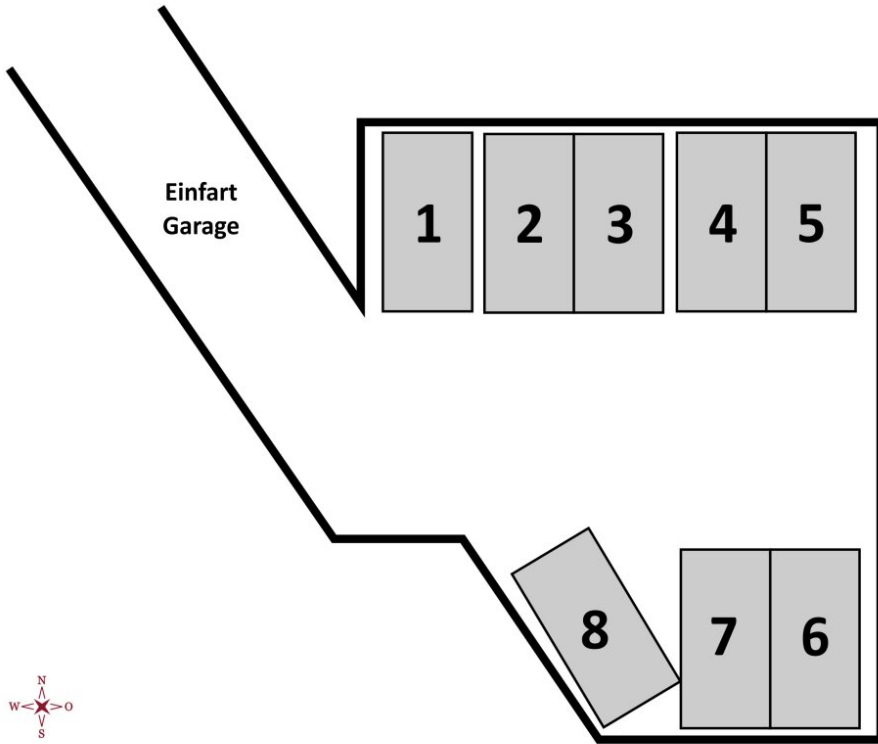












Objektbeschreibung

Diese **innovativen Doppelhäuser** wurden direkt in grüner Urban Ruhelage errichtet und bestechen durch die **moderne Architektur und nachhaltige Bauweise** - der Blick in den Wienerwald und die unmittelbare Nähe zur Natur garantiert höchste Lebensqualität. Weitere Besonderheiten, die diese Immobilien zum Unikat machen, sind das Erholungsgebiet "Wiener Wald" und die gute Verbindung zur **U4 Station "Hütteldorf"**, Sie erreichen die Haltestelle in bequemen 14 Autominuten.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 3 bis 5 Zimmer zw. 100,7m² und 137,93m²
- Gärten und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Schücco Fenster mit 3-Schichtverglasung, integriertem Fliegengitter und Sonnenschutzelementen
- feiste Fliesen- & Bodenbeläge
- voll ausgestattete Sanitäre Einrichtung
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hauseigene Tiefgarage

Kurzinfo Lage

- S-Bahn Station 700m entfernt
- in 14 Autominuten zum Auhof Center
- in 20 Autominuten zur Klink Hietzing
- in 14 Autominuten zur U4 & S-Bahn Hütteldorf
- Volksschule 800 m entfernt
- Kindergarten in 2 Autominuten erreichbar
- Supermarkt wie Spar, Billa, Hofer, Penny & Lidl sind fußläufig erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Tennis & Reiten, etc.

Kaufpreise und Kosten zur Übersicht

Haus 1 = verkauft

Haus 2 = 5 Zimmer - NF: 246,98m² - € 599.000,-- schlüsselfertig

Haus 3 = verkauft

Haus 4 = verkauft

Zusätzlich zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Haus 2

Dieses elegante 5-Zimmer-Doppelhaus mit ca. 137,93m² Wohnfläche und einem 95,51m² Garten + 12,54m² Gartenterrasse gliedert sich in

- Wohnküche 48,13m²
- Vorraum 7,41m²
- Abstellraum 4,80m²
- 1 Zimmer 14,91m²
- 2 Zimmer + Badezimmer 18,98m²
- 3 Zimmer 17,27m²
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken 5,77m²
- getrennt begehbare WC 1,93m²
- Gang 5,56m²

- Garten 95,51m²

- Gartenterrasse 12,54m²

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf **Euro 599.000,--**

Zusätzlich zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Der Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt. Die Häuser werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Öffentliche Verkehrsanbindung

270m zum Autobus - "Pressbaum Siedlungsstraße"

400m zum Bahnhof Dürrwien - S50, REX 51

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 29,8 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap